



Research and
Development Center

房地产行业第 18 周周报

受假期影响成交低迷，行业迎政策表述利好

2024 年 5 月 5 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

受假期影响成交低迷, 行业迎政策表述利好

2024年5月5日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周(2024/04/29-2024/05/05)申万房地产指数上涨4.46%, 跑赢上证综指3.94pct, 在各类板块中位列第1/31, 恒生地产建筑业指数上涨5.97%, 跑赢恒生综指1.61pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 易居企业控股(58.62%)、世茂集团(54.93%)、时代中国控股(40.36%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: *ST中迪(-9.92%)、中南建设(-9.72%)、世茂股份(-4.48%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨12.72%, 跑赢恒生综指8.36pct, 在各类板块中位列第1/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 旭辉永升服务(25.16%)、碧桂园服务(23.83%)、绿城服务(19.52%); 本周无物业公司下跌。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2024/04/27-2024/05/03)30个大中城新房成交面积156.00万平方米, 同比下降5.26%, 环比下降21.37%。上周15城二手房成交面积228.55万平方米, 同比下降19.17%, 环比上升0.35%。监测13个重点城市库存面积11982.93万平方米, 环比上升0.11%, 去化周期134.74周, 较上周缩短1.32周。上周(2024/04/22-2024/04/28)100大中城市土地成交建面2390.55万平方米, 同比下降6.16%, 环比上升49.94%; 溢价率为5.13%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2024/04/29-2024/05/05)房企境内新发债总额为7.00亿元, 同比下降86.79%, 环比下降97.11%; 债务总偿还量为112.07亿元, 同比上升65.98%, 环比下降62.76%; 净融资额-105.07亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	6
2.1 房地产板块.....	6
2.2 物业板块.....	6
2.3 重点公司公告.....	7
3. 地产市场监测.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
风险因素.....	14

图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	6
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	7
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	7
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	7
图表 10: 本周重点公司公告.....	7
图表 10: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	9
图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 13: 2024 年 3 月新建住宅价格同比及环比增速.....	9
图表 14: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	10
图表 15: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	10
图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	10
图表 17: 2024 年 3 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	10
图表 18: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	10
图表 19: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	10
图表 20: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 21: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 22: 13 城库存面积及去化周期.....	11
图表 23: 一线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 24: 二线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 25: 三线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 26: 重点城市库存和去化周期情况.....	12
图表 27: 境内新发债规模及同比增速.....	13
图表 28: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	13
图表 29: 房企债券发行详情.....	13

1. 地产政策追踪

1.1 地产政策回顾

中央政策层面: 4月30日中央政治局会议强调, 要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待, 统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施, 抓紧构建房地产发展新模式, 促进房地产高质量发展。中国自然资源部日前印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》, 要求严格落实对应去化周期的住宅用地供应机制, 遏制部分城市住宅用地供应不合理增长。《通知》强调, 商品住宅去化周期超过36个月的城市, 应暂停新增商品住宅用地出让, 同时下大力气盘活存量, 直至商品住宅去化周期降至36个月以下; 商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市, 要按照“盘活多少、供应多少”的原则, 根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限

地方政策层面: 本周四川省成都市、天津市、北京市等城市优化限购政策, 其中北京市在执行现有住房限购政策的基础上, 允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士, 在五环外新购买1套商品住房。上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会联合倡议在本市发起商品住房“以旧换新”活动。

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
4月28日	四川省成都市	成都住建微信公众号发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(简称《通知》), 明确从4月29日起, 购房取消限购。这也意味着, 历时7年半的成都限购终于结束了。此外, 政策优化同时涉及不再实施公证摇号选房、“市场+保障”住房供应体系建设、车位住宅同步销售等诸多内容。在业内人士看来, 此次成都政策力度大、覆盖范围广, 将有效促进成都房地产市场平稳健康发展, 更好地满足群众多元化住房需求。《通知》明确, 此次优化房地产政策是为了适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化, 加快构建房地产发展新模式, 更好满足群众多元化住房需求。最为引人关注的是, 《通知》提出, 为了满足合理住房需求, 全市范围内住房交易不再审核购房资格。同时, 为了进一步加大高品质住宅供给, 提出推广首层架空层用于公共服务空间设置, 提高住宅阳台等半开敞空间比例, 推动郊区(市)县开发低密度、高品质住宅产品。
4月29日	广西省桂林市	据桂林市住房和城乡建设局微信公众号, 为支持居民刚性和改善性住房需求, 促进房地产市场平稳健康发展, 根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(银发〔2022〕294号)精神, 桂林市自4月25日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各银行业金融机构可按照市场化、法治化原则, 结合自身经营情况、客户风险状况等因素, 合理确定首套住房商业性个人住房贷款利率。
4月29日	辽宁省大连市	大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 提出7个方面房地产市场支持措施, 更好满足居民刚性和改善性住房需求, 促进大连房地产市场平稳健康发展。
4月30日	全国	中央政治局会议强调, 要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策, 压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任, 切实做好保交房工作, 保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待, 统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施, 抓紧构建房地产发展新模式, 促进房地产高质量发展。要深入实施地方政府债务风险化解方案, 确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险, 多措并举促进资本市场健康发展。
4月30日	天津市	天津市住房和城乡建设委等三部门日前印发《关于进一步优化房地产调控政策的通知》(以下简称《通知》), 适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势, 进一步调整优化房地产政策, 更好满足居民刚性和改善性住房需求。其中提到, 进一步优化住房限购政策。为更好满足居民改善性住房需求, 《通知》明确本市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的, 不再核验购房资格。并且, 满足京津冀协同发展住房需求。为服务京津冀协同发展重大国家战略, 深入推进区域一体化和京津同城化发展, 《通知》明确北京市、河北省户籍居民和在京、冀就业人员在津购买住房的, 享受本市户籍居民购房政策。
4月30日	全国	中国自然资源部日前印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》, 要求严格落实对应去化周期的住宅用地供应机制, 遏制部分城市住宅用地供应不合理增长。《通知》强调, 商品住宅去化周期超过36个月的城市, 应暂停新增商品住宅用地出让, 同时下大力气盘活存量, 直至商品住宅去化周期降至36个月以下; 商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市, 要按照“盘活多少、供应多少”的原则, 根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。
4月30日	北京市	北京市住房和城乡建设委员会发布通知称, 在执行现有住房限购政策的基础上, 允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士, 在五环外新购买1套商品住房。根据通知, 符合可以在五环外新购买1套商品住房的居民家庭或成年单身人士包括: 北京市户籍居民家庭(含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家

		庭)，已在京拥有2套住房的；北京市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；连续5年（含）以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税的非北京市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。
5月3日	上海市	上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会积极响应第五届上海“五五购物节”，联合倡议在本市发起商品住房“以旧换新”活动。该活动旨在通过“以旧换新”模式，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。本次“以旧换新”活动，主要针对计划出售二手住房并购买新房的购房居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。首批参加倡议的房地产开发企业20余家，房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。

资料来源：新京报、桂林市住房和城乡建设局、证券时报网、新华社、天津市住房和城乡建设局、央广网、中新社、央广网、上观新闻、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

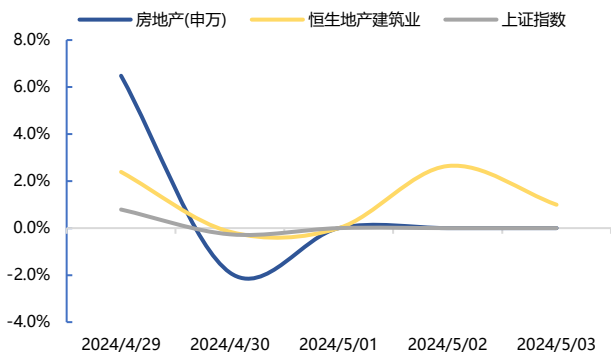
2.1 房地产板块

本周（2024/04/29-2024/05/05）申万房地产指数上涨 4.46%，跑赢上证综指 3.94pct，在各类板块中位列第 1/31，恒生地产建筑业指数上涨 5.97%，跑赢恒生综指 1.61pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（58.62%）、世茂集团（54.93%）、时代中国控股（40.36%）、远洋集团（29.82%）、绿景中国地产（28.99%）、合景泰富集团（27.59%）、珠光控股（27.35%）、雅居乐集团（27.27%）、绿城中国（25.00%）、中国奥园（24.30%）；

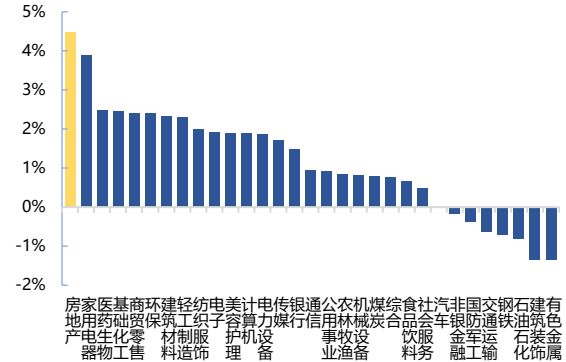
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：*ST 中迪（-9.92%）、中南建设（-9.72%）、世茂股份（-4.48%）、广汇物流（-3.99%）、空港股份（-3.94%）、鲁商发展（-3.07%）、南京高科（-2.02%）、弘阳地产（-1.69%）、*ST 松江（-1.10%）、融信中国（-0.59%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



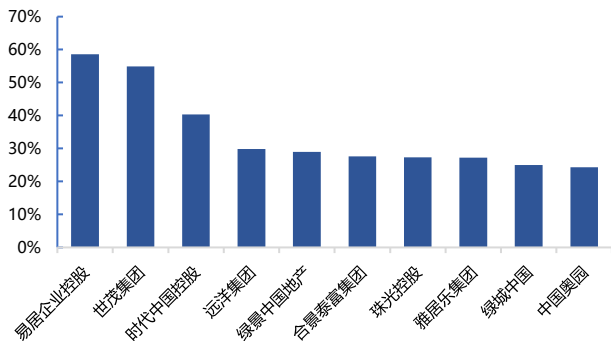
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



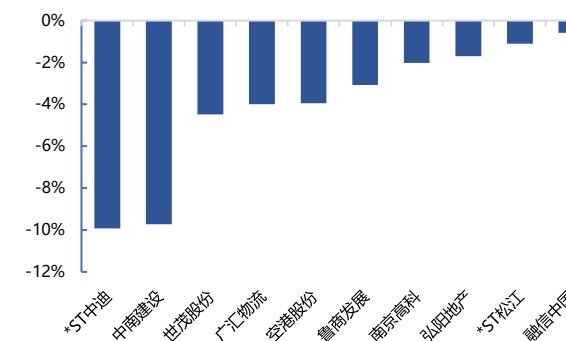
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



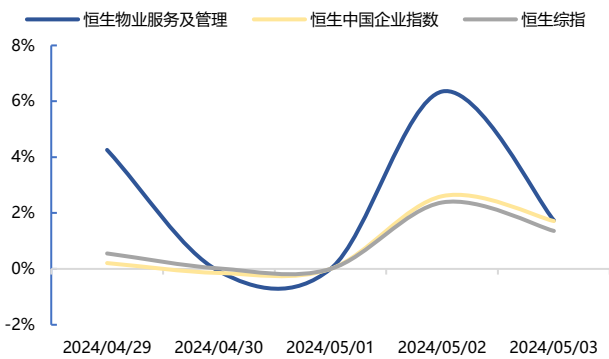
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

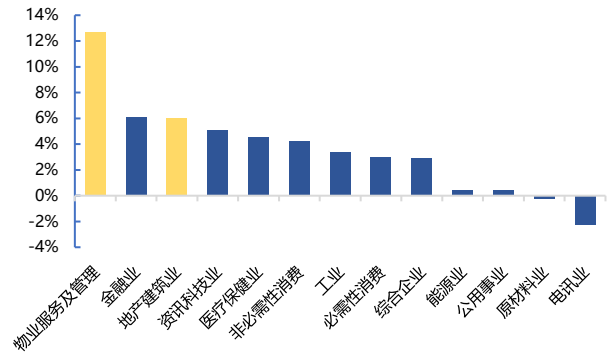
本周（2024/04/29-2024/05/05）恒生物业服务及管理板块上涨 12.72%，跑赢恒生综指 8.36pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：旭辉永升服务（25.16%）、碧桂园服务（23.83%）、绿城服务（19.52%）、宝龙商业（19.22%）、保利物业（17.12%）、远洋服务（16.67%）、恒大物业（15.79%）、时代邻里（15.69%）、佳兆业美好（15.65%）、星盛商业（15.20%）；

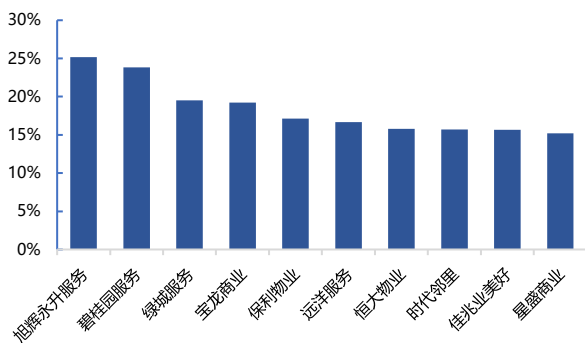
本周无物业公司下跌。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 9: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
4/28	荣安地产	1) 2023年报净利润3.57亿, 同比下降43.42%; 2) 公布2023年年度权益分配预案, 拟10派3.2元
4/28	福星股份	1) 2023年报净利润0.68亿, 同比下降35.24%; 2) 2023年度拟10派0.1元转4股; 3) 2024年一季度净利润为5438.06万元, 同比增长30.42%
4/28	天保基建	2024年一季度净利润1198.56万元, 同比下降45.55%。
4/28	渝开发	1) 2023年净利润1.06亿元, 同比减少35.03%; 2) 2023年度利润分配预案为每10股派发现金红利0.12元(含税)
4/28	华发股份	1) 2023年报净利润18.38亿 同比下降29.58%; 2) 公司拟向全体股东每10股派发现金股利3.7元
4/28	荣盛发展	2023年报净利润3.85亿, 同比增长102.36%
4/28	华联控股	2023年报净利润0.82亿, 同比下降81.19%
4/28	苏宁环球	1) 2023年报净利润1.82亿 同比下降49.16%; 2) 公布2023年年度权益分配预案, 拟10派0.2元
4/29	华夏幸福	1) 发布2023年全年业绩报告, 其中, 净亏损60.28亿元, 止盈转亏; 2) 2024年一季度净利润为亏损19.25亿元
4/29	苏州高新	发布2024年一季度报告, 净利润1.12亿元, 同比增长9.47%

4/29	福瑞达	发布2024年一季度报告, 净利润5903.67万元, 同比下降54.35%
4/29	电子城	发布2023年全年报告, 净亏损1.77亿元, 止盈转亏
4/29	华发股份	发布2024年一季度报告, 净利润3.49亿元, 同比下降35.34%
4/29	亚太实业	发布2024年一季度报告, 净亏损892.85万元, 止盈转亏
4/29	光明地产	发布2024年一季度报告, 净利润823.57万元, 同比增长7.26%
4/29	西藏城投	1) 发布2023年年度报告, 净利润6199.26万元, 同比下降47.13%; 2) 公布2023年年度权益分配预案, 拟10派0.1元
4/29	京投发展	发布2024年一季度报告, 净亏损7539.25万元, 止盈转亏
4/30	保利置业集团	上海保利置业一季度归母净亏损2.08亿元, 同比盈转亏
4/30	山子高科	1) 2024一季报净利润4.58亿, 同比增长332.49%; 2) 2023年净利润亏损约20.57亿元
4/30	ST金科	1) 发布2023年年度报告, 净利润-87.32亿, 同比增长59.18%; 2) 2024一季报净利润-11.61亿, 同比下降293.56%
股权交易		
4/30	万通发展	嘉华控股和万通控股拟合计转让1.1亿股, 占公司总股本的5.53%
债券相关		
4/28	滨江集团	完成发行5亿元中期票据, 利率为3.8%
4/30	中国海外发展	2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)4月30日在深交所上市
4/30	美的置业	附属子公司在中国公开发行本金总额为人民币15亿元, 两年期票面利率为4.69%的中期票据
4/30	旭辉控股集团	境外债重组现新进展, 目标削债超33亿美元
其他公告		
4/28	ST中南	关于存在可能因股票收盘价连续低于1元/股而被终止上市的第六次风险提示公告
4/29	南国置业	发布股票交易异常波动公告
4/30	华远地产	发布股票交易异常波动公告
4/30	京能置业	发布股票交易异常波动公告

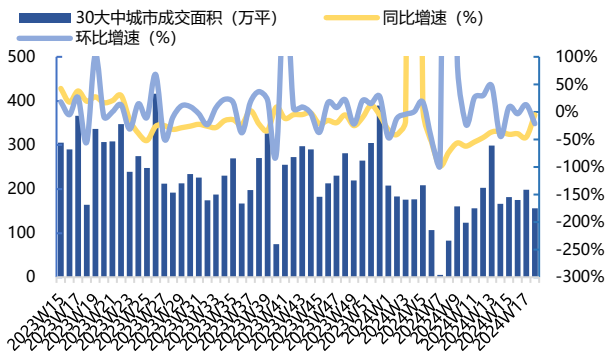
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

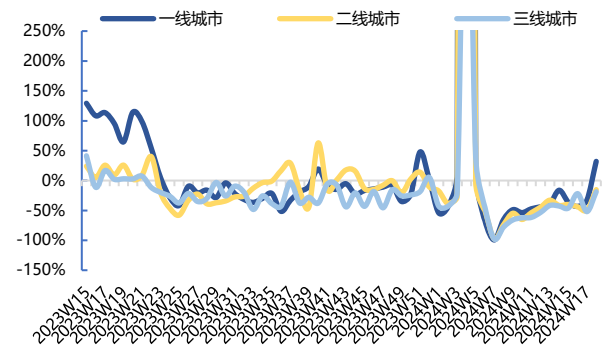
本周（2024/04/27-2024/05/03）新房成交数据：30个大中城新房成交面积156.00万平方米，同比下降5.26%，环比下降21.37%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为49.65/74.66/31.69万平方米，同比变动32.07%/-15.19%/-18.81%，环比变动-21.60%/-23.30%/-16.00%。房价方面，3月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.65%，环比下跌0.34%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.50%/-2.00%/-3.40%；环比变动-0.10%/-0.30%/-0.40%。

图表 10: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



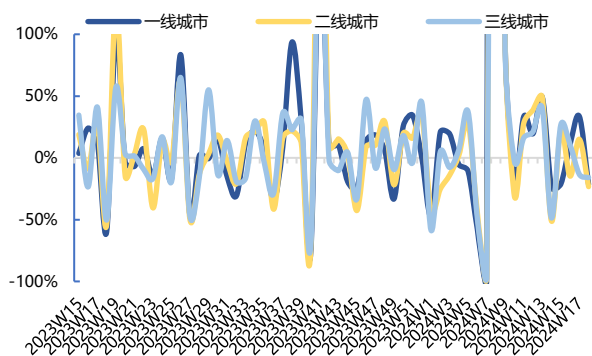
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



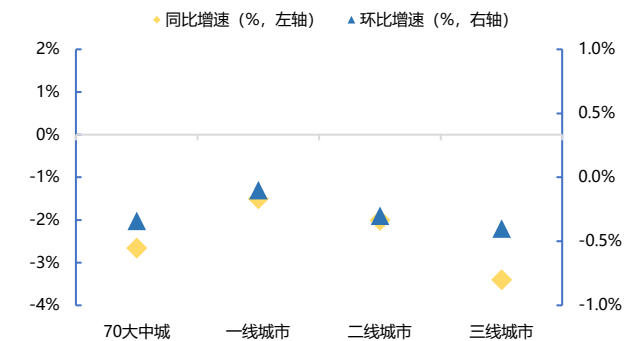
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

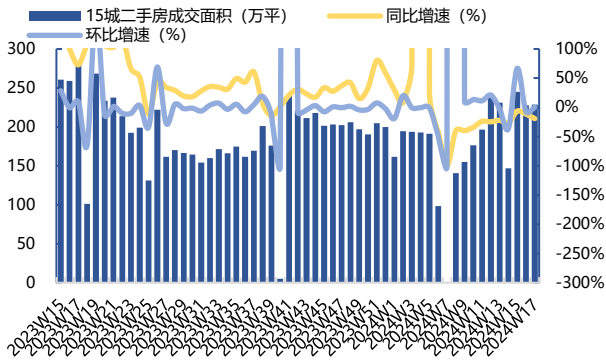
图表 13: 2024 年 3 月新建住宅价格同比及环比增速



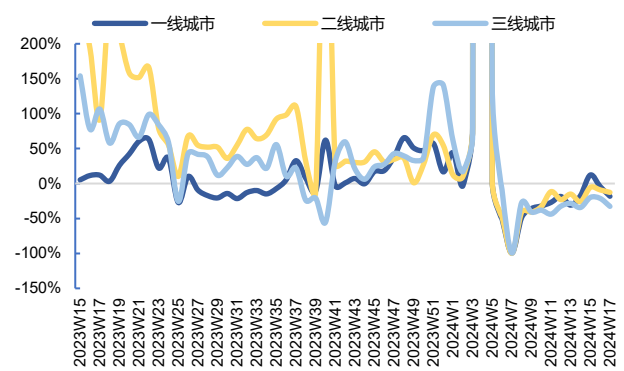
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

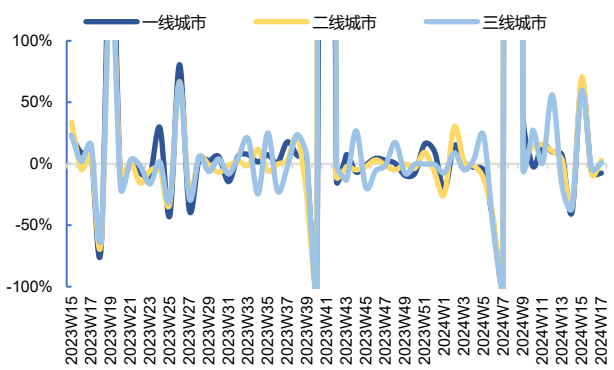
上周（2024/04/20-2024/04/26）二手房成交数据：15城二手房成交面积228.55万平方米，同比下降19.17%，环比上升0.35%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市上周成交面积分别为39.75/128.61/60.19万平方米，同比变动-18.21%/-12.65%/-32.68%，环比变动-7.59%/2.89%/0.76%。房价方面，3月70大中城二手房价格指数同比下跌5.90%，环比下跌0.53%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-7.30%/-5.90%/-5.70%；环比变动-0.70%/-0.50%/-0.50%。

图表 14: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


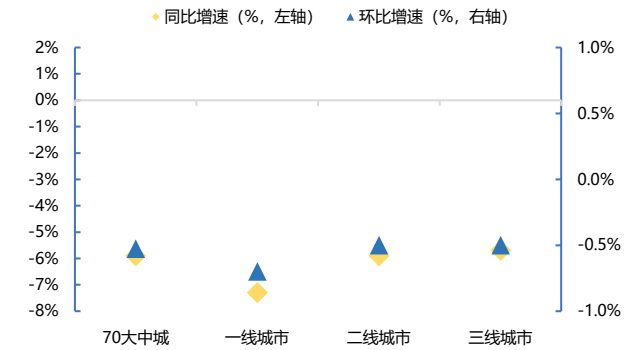
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


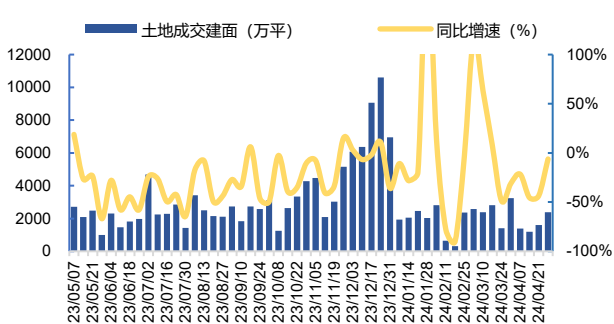
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 17: 2024年3月二手房价格指数同环比增速 (%)


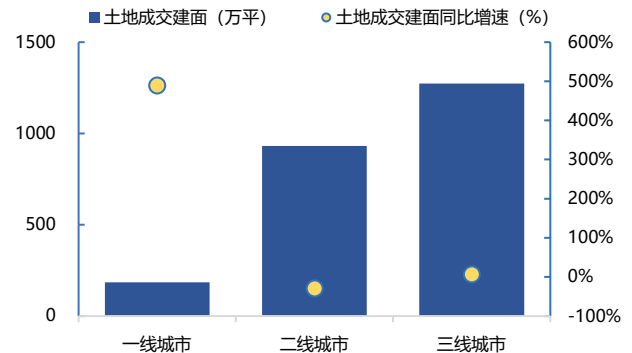
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

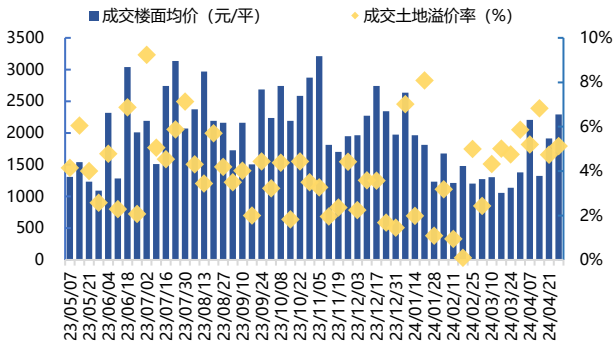
上周 (2024/04/22-2024/04/28) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 2390.55 万平方米, 同比下降 6.16%, 环比上升 49.94%; 溢价率为 5.13%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 185.17/932.37/1273.01 万平方米, 同比变动 489.57%/-29.31%/6.34%, 溢价率分别为 3.54%/2.87%/11.20%。

图表 18: 100 大中城土地成交面积及同比增速


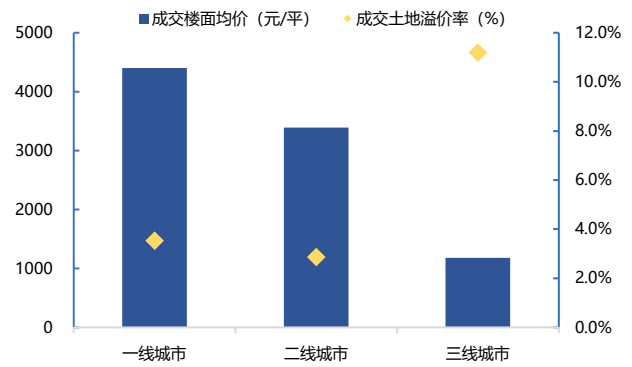
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 19: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


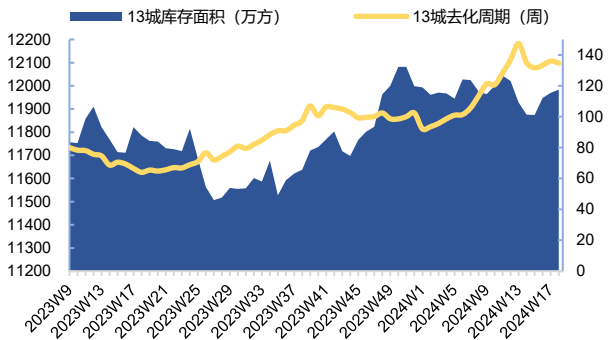
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 10: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


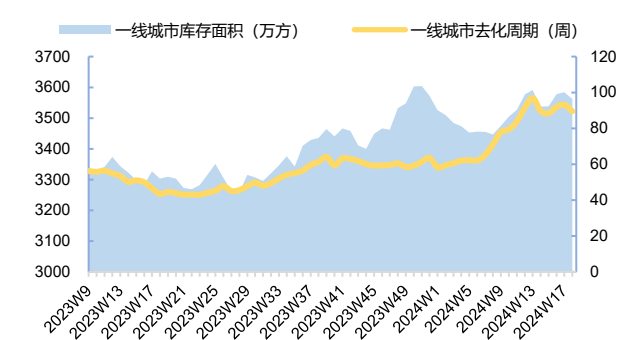
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

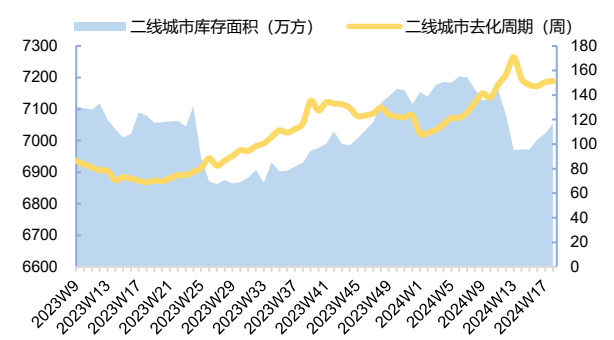
本周(2024/04/27-2024/05/03)监测 13 个重点城市库存面积 11982.93 万平方米, 环比上升 0.11%, 去化周期 134.74 周, 较上周缩短 1.32 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.61%/0.46%/0.19%, 去化周期环比变动 -3.67/0.95/56.67 周。

图表 22: 13 城库存面积及去化周期


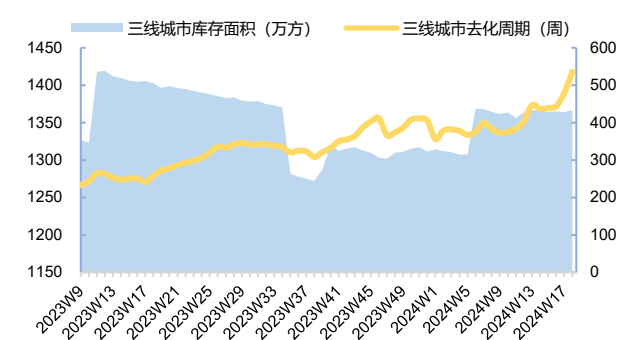
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 23: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 11: 二线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 25: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 26: 重点城市库存和去化周期情况

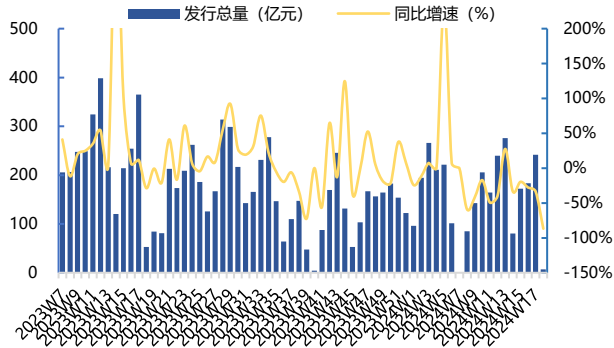
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1064.75	-1.63%	7.12	149.60	145.14
上海 (住宅)	784.29	-1.68%	18.05	43.46	46.88
广州 (住宅)	1185.57	0.39%	10.37	114.37	118.87
深圳 (住宅)	527.47	0.88%	4.27	123.67	129.03
二线城市					
杭州 (住宅)	644.32	0.00%	10.67	60.39	58.64
南京 (商品房)	2854.78	0.61%	5.78	494.07	503.55
福州 (住宅)	291.31	0.00%	2.55	114.02	124.72
苏州 (住宅)	699.82	0.47%	6.08	115.18	116.63
温州 (住宅)	989.07	0.00%	14.68	67.36	68.57
宁波 (住宅)	810.40	1.15%	6.82	118.76	109.59
三线城市					
泉州 (商品房)	764.59	0.32%	1.06	719.70	588.48
莆田 (住宅)	209.62	0.13%	0.52	401.35	388.39
宝鸡 (商品房)	392.35	-0.04%	0.97	405.89	387.19

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

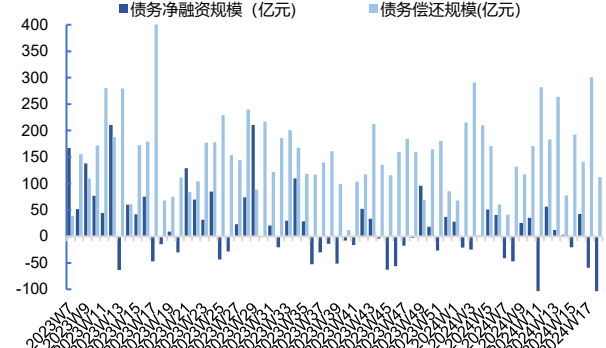
本周(2024/04/29-2024/05/05)房企境内新发债总额为7.00亿元,同比下降86.79%,环比下降97.11%;债务总偿还量为112.07亿元,同比上升65.98%,环比下降62.76%;净融资额-105.07亿元。

图表 12: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 13: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4.1 房企融资详情

图表 29: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	债券类型
24 荆门高新 PPN002	荆门高新技术产业开发有限责任公司	2024-04-29	4.00	0.58	2.67	中期票据
24 园博园 SCP003	江苏园博园建设开发有限公司	2024-04-30	3.00	0.74	--	中期票据

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险： 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险： 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 15% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。